

STANDARDS FOR THE PRACTICE OF REAL PROPERTY LAW



NORMES DE PRATIQUE IMMOBILIÈRE

**STANDARDS FOR THE PRACTICE OF REAL
PROPERTY LAW**

PREFACE

The following Standards for the Practice of Real Property Law are intended to be an agreed upon and accepted common approach with respect to title searching by a competent practitioner and the minimization of risk incidental thereto. Standards are expected to be observed and adhered to by all members of the Law Society of New Brunswick in rendering certificates of title and failure to do so may constitute negligence. Notwithstanding however, common sense and professional judgment should always be exercised in their interpretation and application. These Standards cannot and should not, become rigid and absolute requirements in every case and in every situation. They may also be required to be modified, replaced or new Standards developed as a result of judicial interpretation of legislation or extension of common law, the introduction of new legislation or amendments, or as generally accepted practices evolve.

The essence of a Certificate of Title is the conclusion or determination by the title examiner, from a reasonable and prudent investigation of the facts that, based on an evaluation of possible risk (or in the case of a certificate of title to Service New Brunswick based on risk management principles), the owner of a registered parcel of land has a good, valid and marketable title thereto.

Although, for the vast majority of situations compliance with Standards will be possible, direction may be necessary for those rare instances where predetermined practices cannot be observed. Notwithstanding the imposition and adoption of Standards, a solicitor may feel comfortable in rendering a decision, based on the availability and examination of public records and supported by ancillary information verified by affidavit or statutory declaration, that the owner of real property has marketable title thereto, free from reasonable doubt. Where title is to be certified to Service New Brunswick, a solicitor may wish to avail himself of the protection available under the provisions of the Memorandum of Agreement entered into between the Law Society of New Brunswick and Service New Brunswick by applying to an adjudicator for a ruling as to the marketability of said title.

The bulk of these Standards for the Practice of Real Property Law were adopted by Council of the Law Society of New Brunswick at its meeting held on March 12th, 1999, and became effective on April 1st, 1999. Further amendments have been made since that date. The effective dates of such amendments are noted both in the

NORMES DE PRATIQUE IMMOBILIÈRE

PRÉFACE

Les normes de pratique immobilière énoncées ci-après sont conçues comme une méthode commune et reconnue par laquelle le praticien compétent recherche les titres tout en minimisant les risques que cette opération comporte. Tous les membres du Barreau du Nouveau-Brunswick qui établissent des certificats de titre sont tenus de s'y conformer, leur défaut à cet égard pouvant équivaloir à de la négligence. Il convient d'ajouter, toutefois, que chacun devra toujours faire preuve de bon sens et de jugement professionnel dans l'interprétation et l'application de ces normes, lesquelles ne peuvent et ne doivent pas devenir rigides et constituer toujours et partout des exigences absolues. Il pourra aussi y avoir lieu de les modifier, de les remplacer ou d'en établir de nouvelles soit à la suite d'une interprétation judiciaire de certaines lois ou d'une extension de la common law, de l'adoption de lois nouvelles ou de modifications législatives, soit dans la foulée de pratiques généralement reconnues.

Le certificat de titre atteste, pour l'essentiel, que le vérificateur de titre, après enquête factuelle raisonnable et prudente, conclut ou décide que, compte tenu d'une évaluation des risques possibles (ou, s'agissant d'un certificat de titre destiné à Services Nouveau-Brunswick, de principes de gestion des risques), le propriétaire d'une parcelle enregistrée détient sur celle-ci un titre régulier, valable et de valeur marchande.

Bien que l'on pourra se conformer aux normes dans la plupart des cas, il pourra être nécessaire d'énoncer des directives pour les rares cas où il ne sera pas possible d'observer les pratiques préalablement établies. En dépit de l'établissement et de l'adoption des normes, l'avocat pourra affirmer sans inquiétude que, selon l'examen des archives publiques disponibles et des renseignements accessoires vérifiés par affidavit ou déclaration solennelle, le propriétaire d'un bien réel détient sur celui-ci un titre de valeur marchande, libre de tout doute raisonnable. Si le titre doit être certifié à Services Nouveau-Brunswick, l'avocat pourra désirer se prévaloir de la protection accordée par les dispositions du protocole d'entente conclu entre le Barreau du Nouveau-Brunswick et Services Nouveau-Brunswick en demandant à un arbitre de statuer sur la valeur marchande du titre.

Le conseil du Barreau du Nouveau-Brunswick a adopté la majorité des présentes normes lors de sa réunion tenue le 12 mars 1999 et sont en vigueur depuis le 1 avril 1999. Depuis, plusieurs modifications ont été apportées. L'entrée en vigueur de ces modifications est indiquée non seulement à la table des matières mais est également

Index to the present Standards and following the text of the specific amendment or addition. notée suite au texte de la modification ou de l'ajout.

INDEX

PART I

MATTERS RELATING PRIMARILY TO A REGISTRY OFFICE SEARCH

1. TITLE SEARCH
2. REQUIREMENTS OF A ROOT OF TITLE AND LENGTH OF SEARCH
3. GRANTOR AND GRANTEE SEARCH
4. ANCIEN DOCUMENTS
5. LEASEHOLD TITLES
6. BANKRUPTCY DEEDS
7. MORTGAGEE'S DEEDS
8. SHERIFF'S DEEDS
9. TAX DEEDS
10. TRUST DEEDS
11. VLA DEEDS
12. CERTIFICATES OF TITLE
13. EXPROPRIATIONS
14. PROBATE MATTERS
15. TESTACY
16. INTESTACY
17. MORTGAGES - DISCHARGES
18. MORTGAGES - UNDISCHARGED
19. JUDGMENTS (effective April 20th, 2001)
20. MECHANICS' LIENS
21. EMPLOYEES' LIENS
22. POWERS OF ATTORNEY
23. CORPORATIONS (AMALGAMATIONS)
24. FLOATING CHARGES AND AFTER-ACQUIRED CHARGES
25. ZONING AND PLANNING
26. PERSONAL PROPERTY
27. ACCESS AND HIGHWAYS
28. CROWN RESERVE ROADS
29. PLANS
30. OPTIONS, RIGHTS OF FIRST REFUSAL AND AGREEMENTS OF PURCHASE AND SALE
31. INSTITUTIONS
32. GUARDIANS AND COMMITTEES
33. MARITAL PROPERTY ACT
34. WATERS - TIDAL AND NON-TIDAL
35. AIRPORTS
36. RECEIVERS AND MANAGERS

TABLE DES MATIÈRES

PARTIE I

QUESTIONS SE RAPPORTANT PRINCIPALEMENT À UNE RECHERCHE EFFECTUÉE AU BUREAU DE L'ENREGISTREMENT

1. RECHERCHE DE TITRE
2. TITRE ORIGINAIRE VALABLE ET DÉLAI MINIMAL
3. RÉPERTOIRE DES CÉDANTS ET DES CESSIONNAIRES
4. ANCIENS DOCUMENTS
5. TITRES À BAIL
6. TRANSFERTS EN CAS DE FAILLITE
7. TRANSFERTS DU CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE
8. TRANSFERTS DU SHÉRIF
9. TRANSFERTS POUR IMPÔT IMPAYÉ
10. TRANSFERTS EN FIDUCIE
11. TRANSFERTS DES ANCIENS COMBATTANTS
12. CERTIFICATS DE TITRE
13. EXPROPRIATIONS
14. HOMOLOGATION
15. TRANSFERTS TESTAMENTAIRES
16. SUCCESSIONS AB INTESTAT
17. MAINLEVÉES D'HYPOTHÈQUE
18. ABSENCE DE MAINLEVÉE
19. JUGEMENTS (en vigueur le 20 avril 2001)
20. PRIVILÈGES DE CONSTRUCTEUR
21. PRIVILÈGES DE SALARIÉ
22. PROCURATIONS
23. CORPORATIONS ISSUES D'UNE FUSION
24. CHARGES FLOTTANTES ET CHARGES ACQUISES PAR LA SUITE
25. ZONAGE ET URBANISME
26. BIENS PERSONNELS
27. ACCÈS ET ROUTES
28. CHEMINS RÉSERVÉS À LA COURONNE
29. PLANS
30. OPTIONS, DROITS DE PRÉEMPTION ET CONVENTIONS D'ACHAT-VENTE
31. ÉTABLISSEMENTS
32. TUTEURS ET CURATEURS
33. LOI SUR LES BIENS MATRIMONIAUX
34. PLANS D'EAU
35. AÉROPORTS
36. SÉQUESTRES-GÉRANTS

PART II

**MATTERS UNRELATED TO A REGISTRY OFFICE
SEARCH**

37. FARM LAND IDENTIFICATION PROGRAM (FLIP)
38. AGRICULTURAL LAND
39. DOWER
40. SURVEYOR'S REAL PROPERTY REPORT
41. ENCROACHMENTS
42. PROPERTY TAXES AND WATER

43. SHERIFF'S CERTIFICATE
44. VIEW OF PROPERTY
45. RESIDENCY AND NON-RESIDENCY
46. RENTALS MAN
47. REVENUE ADMINISTRATION
48. WORKPLACE HEALTH, SAFETY AND COMPENSATION

49. ENVIRONMENTAL MATTERS
50. ENTERPRISE NAMES (effective April 20th, 2001)

PARTIE II

**QUESTIONS ÉTRANGÈRES À UNE RECHERCHE
EFFECTUÉE AU BUREAU DE L'ENREGISTREMENT**

37. PLAN D'IDENTIFICATION DES TERRES AGRICOLES (PITA)
38. TERRES AGRICOLES
39. DOUAIRE
40. CERTIFICATS DE LOCALISATION
41. EMPÎTEMENTS
42. IMPÔTS FONCIERS ET TAXES D'EAU ET D'ÉGOUT
43. CERTIFICAT DU SHÉRIF
44. VISITE DU BIEN
45. RÉSIDENCE ET NON-RÉSIDENCE
46. MÉDIATEUR DES LOYERS
47. ADMINISTRATION DU REVENU
48. COMMISSION DE LA SANTÉ, DE LA SÉCURITÉ ET DE L'INDEMNISATION DES ACCIDENTS AU TRAVAIL
49. QUESTIONS ENVIRONNEMENTALES
50. NOM D'UNE ENTREPRISE (en vigueur le 20 avril 2001)

PART III

**CONVERSION TO LAND TITLES
(effective November 1, 2001)**

51. PID DATABANK APPLICATION (PDA)
52. APPLICATION FOR FIRST REGISTRATION OF TITLE (AFR)
53. NAMING CONVENTIONS
54. CERTIFICATE OF REGISTERED OWNERSHIP (CRO)
55. RECORD KEEPING
56. TITLE SEARCH AFTER CONVERSION

PARTIE III

**CONVERSION AU RÉGIME DES TITRES FONCIERS
(en vigueur le 1 novembre 2001)**

51. DEMANDE – RÉPERTOIRE NID
52. DEMANDE DE PREMIER ENREGISTREMENT DE TITRE (DPE)
53. APPELLATIONS CONVENTIONNELLES
54. CERTIFICAT DE PROPRIÉTÉ ENREGISTRÉE (CPE)
55. TENUE DES DOSSIERS
56. RECHERCHE DE TITRE APRÈS LA CONVERSION

PART 1

STANDARDS OF THE PRACTICE OF REAL PROPERTY LAW

MATTERS RELATING PRIMARILY TO A REGISTRY OFFICE SEARCH

While the services of a title searcher may be retained for the actual search of the records in the appropriate Registry Office, the solicitor rendering a certificate of title must personally review every pertinent transaction to the title of the property being certified and inspect every relevant document or report thereto and observe the matters enumerated below before the issuance of the certificate of title.

1. Title Search

All relevant title information in the Registry Office should be noted in chronological order. Such information includes:

- type of instrument (deed, mortgage, etc.);
- book and page references and registration number;
- date of execution and registration;
- names and occupations of the parties;
- consideration;
- signatures and notarial acknowledgements;
- the interest conveyed (fee simple, life estate, leasehold, etc.), words of limitation and whether in joint tenancy or tenancy in common;
- variations in the legal description;
- marital status, marital property affidavits and s. 116 residency status;
- unusual elements such as recitals, restrictive covenants, etc.;
- planning approval or exemption.

It is a good practice to obtain and examine the SNB parcel information report and property map because they may provide useful and relevant information not readily accessible in a registry search, e.g. environmental and agricultural notices.

If the legal description is a metes and bounds description, the title searcher should prepare a hand drawn sketch of the property and ensure that the description is accurate and complete. Any changes in the description over the years should be noted and evaluated.

PARTIE 1

NORMES DE PRATIQUE IMMOBILIÈRE

QUESTIONS SE RAPPORTANT PRINCIPALEMENT À UNE RECHERCHE EFFECTUÉE AU BUREAU DE L'ENREGISTREMENT

Bien que l'examen des registres conservés au bureau de l'enregistrement compétent puisse être confié à un examinateur de titres, il reste que l'avocat chargé d'établir le certificat de titre devra malgré tout revoir personnellement chacune des opérations foncières pertinentes relatives au titre à certifier, examiner chaque document ou rapport pertinent et prendre soin d'exécuter, avant l'établissement du certificat de titre, toutes les tâches énumérées ci-dessous.

1. Recherche de titre

Tous les renseignements utiles relatifs à la succession des titres au bureau de l'enregistrement doivent être consignés par ordre chronologique. Noter en particulier :

- le genre d'instrument (acte de transfert, hypothèque, etc.);
- les renvois précis aux registres et aux pages ainsi que le numéro d'enregistrement;
- la date de la passation et de l'enregistrement;
- les noms et professions des parties;
- la contrepartie;
- les signatures et les reconnaissances notariales;
- l'intérêt transféré (fief simple, droit viager, tenure à bail, etc.), les termes de délimitation et une indication précisant s'il s'agit d'une tenance commune ou d'une tenance conjointe;
- les variantes dans la description officielle;
- l'état civil, les affidavits relatifs aux biens matrimoniaux et le statut de résident que prévoit l'article 116;
- les particularités (préambules, restrictions, etc.);
- l'approbation ou la dispense d'aménagement.

Il est conseillé d'obtenir de Services Nouveau-Brunswick le rapport d'information sur la parcelle de même que la carte cadastrale et d'en faire l'examen : ces documents pourraient bien fournir des renseignements utiles et pertinents qu'une recherche de titre ne révélera pas aisément, tels les avis environnementaux et agricoles.

Si la description officielle s'énonce par tenants et aboutissants, l'examineur de titres ferait bien de dessiner à la main une esquisse du bien et de s'assurer que la description est exacte et complète. Tout changement survenu au fil des ans devrait être noté et évalué.

Search work notes should be legibly prepared, stored, indexed and readily available. The notes should indicate the date of completion of the search and the name of the title searcher. It is good practice to prepare a summary page indicating encumbrances, problems with the title, if any, and the rationale for interpreting documents and making judgments concerning title matters.

2. Requirements of a Root Of Title and Length of Search

The title searcher must be satisfied that an acceptable root of title has been found. An acceptable root is a document which accurately describes the property being searched or describes a larger parcel which includes the property being searched. An acceptable root is a document such as a Crown Grant, a deed in fee simple, a registered or probated will which contains an adequate description of the property, an expropriation or a certificate of title under the *Quieting of Titles Act*.

A title search of at least forty (40) years from an acceptable root is required. In certain cases a search for a longer period may be necessary if the title searcher has some reason not to be entirely satisfied with a forty (40) year search.

3. Grantor and Grantee Search

Each owner of the property must be searched forward from the date of the execution of the document whereby title was conveyed to that owner. The name of the spouse of the owner, if known, should also be searched. The title searcher should also search close matches if the name might have alternate spelling forms (Mac and Mc, Stephenson and Stevenson, Stewart and Stuart, Sterling and Stirling, etc.). In some counties both the English and French versions of the name should be searched.

A grantee search of each owner is not required but may be necessary in order to locate an acceptable root of title.

Although not required it is good practice to conduct a grantee search to determine if additional property was acquired as this is not usually determined by a grantor search.

4. Ancient Documents

Information contained in title documents by way of recitals or references is acceptable and can be relied upon as a rebuttable presumption of fact if the document

Les notes prises lors de l'examen des titres devraient être lisibles, conservées, indexées et aisément accessibles. Elles devraient aussi indiquer la date à laquelle l'examen s'est terminé et le nom de l'examineur. Il est conseillé de rédiger une page de synthèse de façon à pouvoir énumérer les grèvements, les problèmes que présente le titre, s'il en est, et les motifs justifiant l'interprétation des documents et les décisions pertinentes.

2. Titre originaire valable et délai minimal

L'examineur de titres doit être convaincu qu'il a trouvé la source du titre originaire, c'est-à-dire un document qui décrit exactement le bien en question ou qui décrit une parcelle plus grande dans laquelle ce bien se trouve, tel un acte de concession de la Couronne, un acte de transfert en fief simple, un testament enregistré ou homologué comportant une description suffisante du bien, un instrument constituant la preuve d'une expropriation ou un certificat de titre de propriété fondé sur la *Loi sur la validation des titres de propriété*.

L'examen des titres à partir d'un titre originaire valable doit couvrir une période minimale de quarante ans. Il pourra s'avérer nécessaire, dans certains cas, d'étendre la recherche au delà de la période de quarante ans, si l'examineur n'est pas entièrement convaincu, peu importe la raison, que la période de quarante ans est suffisante.

3. Répertoire des cédants et des cessionnaires

La recherche doit s'étendre à chaque propriétaire du bien depuis la date de passation du document qui lui a transféré le bien, ainsi qu'à son conjoint, si son nom est connu. L'examineur ferait bien aussi de rechercher les similarités étroites, si le nom devait comporter d'autres formes orthographiques (D'Astous et Dastous, Leblanc et LeBlanc, Arseneau, Arsenaault et Arseneault, etc.). Dans certains comtés, il faudrait vérifier les versions française et anglaise du nom.

L'examen du répertoire des cessionnaires n'est pas obligatoire, mais peut être de mise afin de trouver un titre originaire valable. Bien que ce ne soit pas là une obligation, il est bon de se faire une règle d'effectuer une telle recherche pour déterminer si d'autres biens ont été acquis, ce que ne révélera pas habituellement un examen du répertoire des cédants.

4. Anciens documents

Les préambules et autres renseignements accessoires contenus dans un document constitutif de titre sont acceptables et peuvent être invoqués comme

is at least thirty (30) years old.

présomption réfutable de fait, si le document date d'au moins trente ans.

5. Leasehold Titles

Leasehold titles must be searched as a separate interest in the same manner that freehold titles are searched.

5. Titres à bail

Tout comme les titres francs, les titres à bail doivent être examinés en tant qu'intérêts distincts.

6. Bankruptcy Deeds

If a trustee in bankruptcy conveys property, the assignment or receiving order must be registered in the Registry Office.

6. Transferts en cas de faillite

Si un syndic de faillite transfère un bien, la cession ou l'ordonnance de séquestre doit être enregistrée au bureau de l'enregistrement.

Bankruptcy may be by way of summary administration or ordinary administration. In summary administration bankruptcy inspector(s) are not usually appointed and in ordinary administration at least one inspector is appointed. If the bankruptcy is by way of ordinary administration, the consent of the inspector(s) is required for the trustee to convey the property. A deed from a trustee should contain evidence confirming the method of administration, the appointment of inspector(s), if any, and if appointed that the inspector(s) has consented. It is not necessary that the inspector(s) execute the deed.

La faillite s'effectue de deux façons : par administration sommaire ou par administration ordinaire. Dans le premier cas, l'inspecteur ou les inspecteurs des faillites n'est ou ne sont pas normalement nommés, tandis que, dans le second, au moins un inspecteur est nommé. En administration ordinaire, le consentement de l'inspecteur ou des inspecteurs est nécessaire pour que le syndic puisse transférer le bien. L'acte de transfert émanant du syndic devrait comporter une preuve confirmant le mode d'administration utilisé, la nomination de l'inspecteur ou des inspecteurs, s'il en est, et, en cas de nomination, son ou leur consentement. Il n'est pas nécessaire que l'inspecteur ou les inspecteurs passent l'acte de transfert.

See s. 30 of the *Bankruptcy and Insolvency Act* (Canada) for the powers of a trustee and see s. 155 for the summary administration procedure.

Voir l'article 30 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada) pour la question des pouvoirs du syndic et l'article 155 pour la procédure applicable à l'administration sommaire.

7. Mortgagee's Deeds

A mortgagee's deed should contain a statement that the sale was conducted pursuant to the power of sale conferred by s. 44 of the *Property Act* and that the conveyance is made in professed exercise of the power of sale, whereupon a purchaser acquires the interest which the mortgagee held (s. 47(2)). In addition to other required searches, the mortgagee should be searched from the date of execution of the mortgage for assignments, postponement and subordination agreements and other matters which might affect the mortgage. The mortgagee is the proper party to execute a mortgagee's deed.

7. Transferts du créancier hypothécaire

L'acte de transfert du créancier hypothécaire devrait comporter une déclaration aux termes de laquelle la vente a été réalisée en vertu du pouvoir de vente que confère l'article 44 de la *Loi sur les biens* et le transfert effectué dans l'exercice déclaré de ce pouvoir, sur quoi l'acheteur acquiert l'intérêt que détenait le créancier hypothécaire (paragraphe 47(2)). En plus des autres examens requis, il faut faire un examen relativement au créancier hypothécaire à compter de la date de passation de l'hypothèque afin de vérifier s'il existe des cessions, des conventions de sursis de priorité et de subordination ainsi que toutes autres questions susceptibles de toucher l'hypothèque. Le créancier hypothécaire est la partie compétente pour passer l'acte de transfert du créancier hypothécaire.

8. Sheriff's Deeds

A Sheriff's deed conveys only the interest that the judgment debtor had at the time the judgment was registered and cannot be relied upon as transferring any greater interest than that.

8. Transferts du shérif

Le transfert du shérif ne transfère que l'intérêt détenu par le débiteur sur jugement au moment de l'enregistrement du jugement et ne peut être interprété comme transférant un intérêt plus important que celui-là.

9. Tax Deeds

Subject to the varied provisions of the different real property taxing acts in effect from time to time, a valid sale extinguished all claims against the property and conferred a title in fee simple. However, it is necessary to conduct a full search to determine if the property described in the tax deed was the property subject to the tax. See *Savoie v. Savoie and Savoie* (1979), 25 N.B.R. (2d) 541 or 51 A.P.R. and see *Gordon v. Attorney General of Nova Scotia and the City of Dartmouth* (1981), 45 N.S.R. (2) 340 or 92 A.P.R. 340.

The *Real Property Tax Act* which came into force on January 1, 1967 provides that upon registration a tax sale deed extinguishes all claims against the land except the current year's taxes, certain rights-of-way and easements (s. 14(4.1)) and taxes and penalties under the FLIP program (s. 14(5)), and confirms a fee simple title in the purchaser. Since certain rights-of-way and easements are not extinguished, a full forty (40) year search is required.

10. Trust Deeds

In the registry system, the use of the word "trustee" or the words "in trust" following the name of the grantee does not require that a purchaser from that grantee (as grantor) inquire as to the nature of the trust. When the grantee (as grantor) conveys the property the same word or words should follow the grantor's name. No statutory declaration is required respecting compliance with the trust. See *Re Gidley and Frost* (1923), 23 O.W.N. 217 (H.C.Div.), *Re McKinley and McCullough* (1919), 51 D.L.R. 659 and *Re Seperich and Madill* [1947] 1 D.L.R. 901.

The naming of the beneficiary of the trust, such as "in trust for John Doe" following the name of the grantee, constitutes actual notice of the trust and the best evidence of compliance is the trust document itself or a statutory declaration by the grantor (formerly the grantee) that all of the terms of the trust have been complied with and that the grantor is authorized to sell the property. See *Garfreed Construction Co. Ltd. v. Blue Orchid Holdings Ltd.* (1976), 15 O.R. (2d) 22, 1 R.P.R. 79 (H.C.J.).

In the land titles system, where an instrument discloses that a grantee takes an interest in trust, the registrar will

9. Transferts pour impôt impayé

Sous réserve des diverses lois sur l'impôt foncier — dont les dispositions varient — en vigueur aux époques considérées, une vente régulière pour non-paiement d'impôt met fin à toutes revendications sur le bien et confère un titre en fief simple. Il est nécessaire toutefois d'effectuer un examen approfondi pour établir si le bien désigné dans l'acte de transfert pour impôt impayé est effectivement le bien grevé. Voir les arrêts *Savoie c. Savoie and Savoie* (1979), 25 R.N.-B. (2^e) 541, ou 51 A.P.R., et *Gordon c. Attorney General of Nova Scotia and The City of Dartmouth* (1981), 45 N.S.R. (2d) 340, ou 92 A.P.R. 340.

La *Loi sur l'impôt foncier* entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1967 dispose que, dès son enregistrement, l'acte de transfert pour impôt impayé éteint toutes les prétentions formées contre le bien-fonds, à l'exception des impôts courants de l'année en cause, certains droits de passage et certaines servitudes (paragraphe 14(4.1)) ainsi que les impôts et les pénalités que prévoit le Plan d'identification des terres agricoles (PITA) (paragraphe 14(5)), et confirme que l'acheteur détient un titre en fief simple. Puisque certains droits de passage et certaines servitudes ne sont pas éteints, il sera nécessaire d'effectuer un examen approfondi s'étendant sur une période de quarante ans.

10. Transferts en fiducie

Dans le régime de l'enregistrement des actes, l'utilisation du mot "fiduciaire" ou des mots "en fiducie" à la suite du nom du cessionnaire n'oblige pas l'acheteur qui a traité avec celui-ci (à titre de cédant) à s'enquérir de la nature de la fiducie. Lorsque le cessionnaire (à titre de cédant) transfère le bien, le même mot ou les mêmes mots devraient suivre le nom du cédant. Aucune déclaration solennelle n'est exigée par rapport à la conformité avec la fiducie. Voir les arrêts *Re Gidley and Frost* (1923), 23 O.W.N. 217 (C.S. Ont., Div. H.C.), *Re McKinley and McCullough* (1919), 51 D.L.R. 659, et *Re Seperich and Madill*, [1947] 1 D.L.R. 901.

La désignation du bénéficiaire de la fiducie, telle l'expression "en fiducie pour Jean Untel" à la suite du nom du cessionnaire constitue un avis effectif de la fiducie et la meilleure preuve de conformité demeure l'acte de fiducie lui-même ou la déclaration solennelle du cédant (anciennement le cessionnaire) attestant que toutes les stipulations de la fiducie ont été respectées et que le cédant est autorisé à vendre le bien. Voir les arrêts *Garfreed Construction Co. Ltd. c. Blue Orchid Holdings Ltd.* (1976), 15 O.R. (2d) 22, 1 R.P.R. 79 (H.C.J.).

Dans le régime de l'enregistrement des titres fonciers, lorsqu'un instrument établit qu'un cessionnaire prend un

register that interest in the name of that grantee followed by the words "in trust". When the grantee disposes of that interest, the Registrar General must be satisfied that the disposition is in accordance with the terms of the trust (s. 58 and 59 of the *Land Titles Act*). For this purpose a statutory declaration or some other evidence of compliance is required.

11. VLA Deeds

Despite the wording of the *Veteran's Land Act*, a V.L.A. deed conveys only the interest that was conveyed to the V.L.A. and is not an acceptable root of title unless it is at least forty (40) years old.

12. Certificates of Title

A certificate of title pursuant to the *Quieting of Titles Act* is an acceptable root of title but the certificate must be examined to determine if it is subject to any existing encumbrances and also with reference to exceptions and qualifications (s. 18(1)).

13. Expropriations

An expropriation of the fee simple absolute pursuant to the *Expropriation Act* vests the fee simple in the expropriating authority subject only to any possessory rights conferred by the Act.

Due to poor pre-1974 indexing, it is difficult to determine whether or not property was expropriated prior to the introduction of the *Expropriation Act*.

14. Probate Matters

Testamentary recitals should be checked and confirmed, if possible, in the Probate Records or the Public Archives in Fredericton. In some cases, a search of the Probate Records is required in order to connect the title if a deed from purported heirs is registered without recitals.

Letters Testamentary or Letters of Administration should be registered in the registry system but they must be registered in the land title system (s. 53 of the *Land Titles Act*).

intérêt en fiducie, le registrateur enregistrera cet intérêt au nom de celui-ci et le fera suivre des mots "en fiducie". Lorsque le cessionnaire dispose de cet intérêt, le registrateur général doit être assuré que la disposition est conforme aux stipulations de la fiducie (articles 58 et 59 de la *Loi sur l'enregistrement foncier*). À cette fin, une déclaration solennelle ou quelque autre preuve de conformité est exigée.

11. Transferts des anciens combattants

Malgré le libellé de la *Loi sur les terres destinées aux anciens combattants*, l'acte de transfert régi par cette *Loi* ne vise que l'intérêt qui était transféré à l'ancien combattant et ne peut être enregistré comme constitutif d'un titre originaire valable, sauf s'il remonte à au moins quarante ans.

12. Certificats de titre

Le certificat de titre de propriété délivré en application de la *Loi sur la validation des titres de propriété* constitue un titre originaire valable, mais il doit être examiné tant pour déterminer s'il fait l'objet de grèvements que pour prendre les mesures nécessaires relativement aux exceptions et réserves prévues au paragraphe 18(1) de la *Loi*.

13. Expropriations

L'expropriation d'un domaine en fief simple absolu à laquelle il est procédé en vertu de la *Loi sur l'expropriation* investit l'autorité expropriante du fief simple, sous réserve uniquement des droits possessoires conférés par la *Loi*.

En raison de la piètre qualité du répertoire d'expropriation avant 1974, il est difficile de déterminer si le bien a été exproprié antérieurement à l'adoption de la *Loi sur l'expropriation*.

14. Homologation

Il y aurait lieu de vérifier les énoncés testamentaires et d'en confirmer la teneur, si possible, dans les archives successorales ou aux Archives provinciales, à Fredericton. Dans certains cas, un examen des archives successorales s'impose afin de faire le lien avec le titre, si un acte de transfert établi par des héritiers censés tels est enregistré sans énoncés.

Les lettres testamentaires ou les lettres d'administration devraient être enregistrées dans le système de l'enregistrement des actes, mais elles doivent nécessairement être enregistrées dans le système d'enregistrement foncier, comme le prévoit l'article 53 de la *Loi sur l'enregistrement foncier*.

15. Testacy

The basis of title is the will and not the probate of the will (*Lapointe c. Cyr* (1950), 29 N.B.R. 54). If an unprobated will is registered in accordance with s. 25 of the *Registry Act*, then, by virtue of s. 18 of the *Devolution of Estates Act*, a deed from the beneficiary of the real property is sufficient to pass title. However, if an unprobated will is registered in accordance with s. 53 of the *Land Titles Act*, title can be transferred only by the personal representative and a transfer from the heirs is not sufficient. Note that s. 53(8) of the *Land Titles Act* specifically overrides s. 18 and 19 of the *Devolution of Estates Act*.

In the registry system, it makes no difference if the testator devised the real property directly to a beneficiary or to the executor in trust to transfer the real property to the beneficiary; however, if the testator has been deceased for less than two (2) years and if the will has been probated, both the beneficiary and the trustee must execute the deed.

If the executor (or administrator with the will annexed) is exercising a power of sale clause contained in the will, it is only necessary for the executor (or administration with the will annexed) to execute the deed of conveyance. It is not necessary for the beneficiaries to join in the deed in this case. (*Re: Anthony's Will* (1977), 17 N.B.R. (2d) 364) regardless of how much time has elapsed from the death of the testator.

If there is no power of sale clause in the will, or if it has expired, the deed must be signed by the beneficiary of the property under the will. (If there is no specific beneficiary of the property under the will, the deed must be signed by all the residual beneficiaries.) It is good practice to also have the executor (or administrator with the will annexed) sign the deed in these circumstances to obtain the protection of s. 14(1) of the *Devolution of Estates Act*. However, if the executor (or administrator with the will annexed) confirms by affidavit that the property is being sold for the purpose of paying debts of the estate, it is not necessary for the beneficiary or beneficiaries to sign the deed (s. 9 of the *Devolution of Estates Act*).

If less than four (4) months have elapsed from the death of the testator, consideration should be given to possible claims under the *Marital Property Act* and the *Provision for Dependents Act* before purchasing property from an estate.

15. Transferts testamentaires

C'est le testament qui constitue ici le fondement du titre et non son homologation (*Lapointe c. Cyr* (1950), 29 R.N.-B. 54). Si un testament non homologué est enregistré conformément à l'article 25 de la *Loi sur l'enregistrement*, alors, en vertu de l'article 18 de la *Loi sur la dévolution des successions*, tout transfert du bien réel par le bénéficiaire suffit pour transmettre le titre de propriété. Toutefois, si un testament non homologué est enregistré en application de l'article 53 de la *Loi sur l'enregistrement foncier*, le titre ne peut être transféré que par le représentant personnel et un transfert effectué par les héritiers ne suffit pas. Remarquer que le paragraphe 53(8) de la *Loi sur l'enregistrement foncier* l'emporte sur les articles 18 et 19 de la *Loi sur la dévolution des successions*.

Dans le régime de l'enregistrement des actes, il importe peu que le testateur ait légué directement le bien réel à un bénéficiaire ou qu'il l'ait légué en fiducie à l'exécuteur testamentaire pour le transférer au bénéficiaire; mais, si le testateur est décédé depuis moins de deux ans et que le testament a été homologué, le bénéficiaire aussi bien que le fiduciaire doivent passer l'acte.

Si l'exécuteur testamentaire (ou l'administrateur testamentaire) exerce un pouvoir de vente conféré par le testament, il suffit pour l'un ou l'autre de passer l'acte de transfert. Les bénéficiaires n'ont pas dans ce cas à être partie à l'acte. (*Re: Anthony's Will* (1977), 17 R.N.-B. (2^e) 364), peu importe la période de temps qui s'est écoulée depuis le décès du testateur.

Si le testament ne prévoit pas de pouvoir de vente ou si ce pouvoir est devenu caduc, l'acte de transfert doit être signé par le bénéficiaire du bien visé par le testament. (À défaut de bénéficiaire déterminé du bien visé par le testament, l'acte doit être signé par tous les bénéficiaires de faire signer l'acte par l'exécuteur testamentaire (ou par l'administrateur testamentaire), afin d'obtenir la protection qu'accorde le paragraphe 14(1) de la *Loi sur la dévolution des successions*. Toutefois, si l'exécuteur testamentaire (ou l'administrateur testamentaire) confirme par affidavit que le bien est vendu pour régler les dettes de la succession, le ou les bénéficiaires n'ont pas à signer l'acte suivant l'article 9 de la *Loi sur la dévolution des successions*.

Si moins de quatre mois se sont écoulés depuis le décès du testateur, il y aurait lieu de vérifier si des demandes ont été présentées en vertu de la *Loi sur les biens matrimoniaux* et de la *Loi sur la provision pour personnes à charge* avant d'acheter un bien à sa succession.

A bona fide purchaser for value purchasing from an executor (or administrator with the will annexed) need not be concerned about debts of the estate, except a debt specifically registered against the property, such as a mortgage (s. 14(1) of *Devolution of Estates Act*).

La personne qui achète de bonne foi et à titre onéreux un bien à un exécuteur testamentaire (ou à un administrateur testamentaire) n'a pas à se préoccuper des dettes de la succession, sauf s'il s'agit d'une dette enregistrée expressément à l'égard du bien, tel le cas d'une hypothèque (comme le prévoit le paragraphe 14(1) de la *Loi sur la dévolution des successions*).

In the land title system, it is the personal representative (not the heirs or beneficiaries) who deals with the property (s. 53 of the *Land Titles Act*).

Dans le régime de l'enregistrement des titres fonciers, c'est le représentant personnel (non les héritiers ni les bénéficiaires) qui s'occupe du bien suivant l'article 53 de la *Loi sur l'enregistrement foncier*.

16. Intestacy

16. Successions ab intestat

The basis of title on an intestacy is the *Devolution of Estates Act* and the *Land Titles Act*, if applicable.

Dans le cas de successions *ab intestat*, le fondement du titre est la *Loi sur la dévolution des successions* et, s'il y a lieu, la *Loi sur l'enregistrement foncier*.

In the registry system, the deed must be signed by all the beneficiaries of the property under the *Devolution of Estates Act*. The beneficiaries should be confirmed by statutory declaration attached to the deed. If an administrator has been appointed for the estate, he or she should also sign the deed to obtain the protection of s. 14(1) of the *Devolution of Estates Act*. However, if an administrator has been appointed, and if less than two (2) years have elapsed from the death of the deceased, and if the administrator confirms by statutory declaration that the property is being sold to pay debts of the estate, then it is not necessary for the beneficiaries to sign the deed.

Dans le régime de l'enregistrement des actes, l'acte de transfert doit être signé par tous les bénéficiaires du bien en vertu de la *Loi sur la dévolution des successions*. Les bénéficiaires devraient être confirmés aux termes d'une déclaration solennelle jointe à l'acte. L'administrateur qui a été nommé pour gérer la succession devrait également signer l'acte, s'il entend obtenir la protection qu'offre le paragraphe 14(1) de la *Loi sur la dévolution des successions*. Toutefois, si un administrateur a été nommé, que moins de deux ans se sont écoulés depuis le décès du défunt et que l'administrateur confirme par déclaration solennelle que le bien est vendu pour régler les dettes de la succession, alors les bénéficiaires n'ont pas à revêtir l'acte de leur signature.

If less than four (4) months have elapsed from the death of the deceased, consideration should be given to possible claims under the *Marital Property Act* and the *Provision for Dependents Act* before purchasing property from the estate.

Si moins de quatre mois se sont écoulés depuis le décès du défunt, il y aurait lieu de vérifier si des demandes ont été présentées en vertu de la *Loi sur les biens matrimoniaux* et de la *Loi sur la provision pour personnes à charge* avant d'acheter un bien à sa succession.

In the land title system, it is the administrator (not the heirs or beneficiaries) who deals with the property (s. 53 of the *Land Titles Act*).

Dans le régime de l'enregistrement des titres fonciers, c'est l'administrateur successoral (non les héritiers ni les bénéficiaires) qui s'occupe du bien suivant l'article 53 de la *Loi sur l'enregistrement foncier*.

17. Mortgages - Discharges

17. Mainlevées d'hypothèque

The registration particulars of the mortgage contained in a discharge of mortgage must be checked for accuracy. It is not sufficient to rely upon a Registrar's stamp on the mortgage that a discharge has been registered as in some cases mortgages are stamped with the discharge stamp when a partial discharge has been registered. If a discharge was registered more than twenty (20) years ago, a search for assignments is not necessary. If the

Les précisions relatives à l'enregistrement de l'hypothèque que comporte une mainlevée d'hypothèque doivent être examinées minutieusement pour s'assurer de leur exactitude. Il ne suffit pas de se fier à l'estampille du registrateur apposée sur l'hypothèque indiquant qu'une mainlevée a été enregistrée puisque, dans certains cas, les hypothèques sont estampillées à l'aide de l'estampille de mainlevée,

mortgage has been discharged within the last twenty (20) years, a search for assignments should be conducted if the mortgage was held by other than a conventional lending institution.

18. Mortgages - Undischarged

If it is not possible to obtain a discharge of mortgage from the mortgagee due to the death or disappearance of the mortgagee, one may consider, in the registry system relying upon s. 29(1) of the *Limitation of Actions Act* and accept a statutory declaration from the mortgagor or some other knowledgeable person, such as a spouse or child of the mortgagee. However, it may be more appropriate (and is required in the land titles system) to obtain a discharge of the mortgage from the court pursuant to s. 38.1 of the *Property Act*.

19. Judgments (effective April 20, 2001)

Registry Act

A registered judgment binds present and after-acquired land in the registry system. All owners of the property during the last twenty (20) years must be searched as grantor for a period of five (5) years, and if they owned property for a period of less than five (5) years, they must be searched backwards as grantor to make up the five (5) year period. The purchaser must be searched back for five (5) years to ensure that no judgments are registered which would bind the land upon registration of the deed. (See *Cooper and Lewis v. Gorber, 2000 NBCA 7-3/99/CA*)

Land Titles

In the land titles system, a judgment binds the judgment debtor's interest in a parcel only if it is registered specifically against the parcel. Note that the *Land Titles Act* overrides the *Memorials and Executions Act* (s. 46 of the *Land Titles Act*). Once the property is brought under the land titles system it will no longer be necessary to search all owners in the last twenty (20) years for a five (5) year period. The purchaser must be advised of the consequences of any prior registered judgments against the purchaser which could be attached to the property under the land titles system.

20. Mechanics' Liens

There is no statutory expiration of a filed claim for lien.

alors que l'enregistrement portait sur une mainlevée partielle. Si une mainlevée a été enregistrée il y a plus de vingt ans, il n'est pas nécessaire de vérifier s'il y a eu cession, sinon il y aurait lieu de procéder à cette vérification dans le cas où l'hypothèque était détenue autrement que par un établissement de prêts ordinaire.

18. Absence de mainlevée

S'il est impossible d'obtenir du créancier hypothécaire une mainlevée d'hypothèque parce qu'il est décédé ou disparu, on peut, dans le régime de l'enregistrement des actes, considérer la possibilité d'invoquer le paragraphe 29(1) de la *Loi sur la prescription* et accepter une déclaration solennelle du débiteur hypothécaire ou de quelque autre personne informée, tel le conjoint ou un enfant du créancier hypothécaire. Toutefois, il serait préférable (et c'est ce qu'exige le régime de l'enregistrement des titres fonciers) d'obtenir de la Cour une mainlevée de l'hypothèque conformément à l'article 38.1 de la *Loi sur les biens*.

19. Jugements (en vigueur le 20 avril 2001)

Enregistrement des actes

Dans le régime de l'enregistrement des actes, un jugement enregistré lie le bien-fonds actuel ainsi que tout bien-fonds acquis subséquent. Il faut effectuer une recherche, de tous les noms des propriétaires du bien-fonds, depuis les vingt dernières années pour vérifier s'ils ont été cédants pendant une période de cinq ans. S'ils ont été propriétaires du bien-fonds pendant une période inférieure à cinq ans, il faut, en effectuant la recherche du nom de ces propriétaires, reculer dans le temps pour couvrir la période de cinq ans. (Voir *Cooper et Lewis c. Gorber 2000 CANB- 7-3/99/CA*)

Titres Fonciers

Dans le régime de l'enregistrement des titres fonciers, un jugement ne grève que l'intérêt d'un débiteur sur jugement dans une parcelle seulement s'il est enregistré expressément contre la parcelle. Il est à remarquer que selon les dispositions de l'article 46 de la *Loi sur l'enregistrement foncier*, cette Loi l'emporte sur la *Loi sur les extraits de jugements et les exécutions*. Lorsque le titre du bien-fonds est converti au régime de l'enregistrement des titres fonciers, il n'est plus nécessaire de faire une recherche de tous les noms des propriétaires depuis les vingt dernières années pour vérifier s'ils ont été cédants pendant une période de cinq ans. L'acheteur doit être avisé que tout jugement enregistré contre lui pourrait grever le bien-fonds converti au régime d'enregistrement des titres fonciers.

20. Privilèges de constructeur

Il n'existe pas de délai légal d'expiration pour une

Once filed the only way to determine how long a lien can survive independently of a certificate of pending litigation is to review the claim for lien. A claim for lien can survive without a certificate of pending litigation until the expiration of the period of credit mentioned in the claim for lien plus a period of ninety (90) days. As a practical matter, it is recommended that the mechanics' lien index be checked for a period of two (2) years.

21. Employees' Liens

The employees' lien index must be checked for liens pursuant to s. 38.1 of the *Employment Standards Act*.

22. Powers of Attorney

Pursuant to s. 60(1) of the *Registry Act* a power of attorney must be registered in order to convey real property. Reference should also be made to s. 56 and 57 of the *Property Act* which deal with powers of attorney given for valuable consideration and irrevocability. An unreported decision of Mr. Justice Godin - *Richard Concrete Form Contractors Ltd. and Duguay* (Moncton, April 9, 1997) held that a gratuitous power of attorney is valid for the purpose of transferring title to property as long as the power of attorney is registered in the Registry Office.

In the land titles system, where an instrument is executed under a power of attorney, execution is proved by a statutory declaration in prescribed form (s. 47 and Form 37). The statutory declaration includes the registration particulars of the power of attorney.

23. Corporations (Amalgamations)

If a corporation was created as a result of an amalgamation with other corporations, all corporate names should be searched back as grantor for five (5) years from the present date for judgments.

24. Floating Charges and After Acquired Charges

Floating charges are not fixed charges until crystallization and notice of which has been registered in the Registry Office.

revendication de privilège qui a été déposée. Son dépôt effectué, la seule manière de découvrir la durée de l'efficacité d'un privilège, indépendamment d'un certificat d'affaire en instance, est de consulter le libellé de la revendication. Le privilège peut subsister au delà du certificat d'affaire en instance jusqu'à l'expiration de la période de crédit qui y est mentionnée, plus une période de quatre-vingt-dix jours. En pratique, il est recommandé de consulter le répertoire des privilèges des constructeurs sur une période de deux ans.

21. Privilèges de salarié

Le répertoire des privilèges de salarié devrait être consulté pour s'assurer de l'existence de privilèges conformément à l'article 38.1 de la *Loi sur les normes d'emploi*.

22. Procurations

Suivant le paragraphe 60(1) de la *Loi sur l'enregistrement*, toute procuration doit être enregistrée en vue de transférer un bien réel. Il y a lieu également de mentionner les articles 56 et 57 de la *Loi sur les biens* qui traitent à la fois des procurations données moyennant contrepartie valable et de leur irrévocabilité. Selon une décision inédite du juge Godin, à savoir *Richard Concrete Form Contractors Ltd. c. Duguay* (rendue à Moncton, le 9 avril 1997), une procuration à titre gratuit est valide aux fins de transférer le titre de propriété pour autant qu'elle est enregistrée au bureau de l'enregistrement.

Dans le régime de l'enregistrement des titres fonciers, lorsqu'un instrument est passé en vertu d'une procuration, la passation se prouve au moyen d'une déclaration solennelle établie selon la formule prescrite (article 47 et formule 37). La déclaration solennelle comporte les précisions relatives à l'enregistrement de la procuration.

23. Corporations issues d'une fusion

Si une corporation est issue de la fusion de plusieurs corporations, il y a lieu d'examiner le répertoire des cédants pour ce qui est de chaque dénomination sociale, l'examen devant s'étendre sur les cinq dernières années à compter de la date de l'examen pour déterminer si le bien est grevé de jugements.

24. Charges flottantes et charges acquises par la suite

Les charges flottantes ne deviennent des charges fixes que lorsqu'elles se sont cristallisées et qu'avis de cristallisation a été enregistré au bureau de l'enregistrement.

In the land titles system, where a floating charge contained in a debenture has been crystallized, a notice of crystallization of debenture in prescribed form may be registered against any parcel with respect to which the debenture has been registered (s. 26.1 of the *Land Titles Act*).

A mortgage or debenture containing a charge on property now owned or hereafter acquired which was registered prior to the mortgagor acquiring the property being searched does not affect the interest of a bona fide purchaser for value without notice because the mortgage or debenture containing the after-acquired charge would not normally be found in the course of a Registry Office search.

25. Zoning and Planning

The purchaser's solicitor should inquire of the purchaser the intended use of the property and confirm that the property is zoned appropriately. Frequently mortgage instructions contain more specific requirements with respect to zoning and planning matters.

Although municipal zoning by-laws are filed in the Registry Office, it may be more convenient to make inquiries of the Planning Department of the municipality.

Other municipal by-laws which affect use include flood plain and heritage designation by-laws and if they apply, the purchaser should be advised of their impact.

For property in unincorporated areas, reference should be made to the regulations under the *Community Planning Act* as they contain basic planning statements and area plans which affect the use of property.

26. Personal Property

If the purchaser is also acquiring personal property, a search of the owner should be conducted pursuant to the *Personal Property Security Act* for encumbrances and judgments which would attach to the personal property.

27. Access and Highways

Dans le régime de l'enregistrement des titres fonciers, lorsqu'une charge flottante contenue dans une débenture s'est cristallisée, un avis de cristallisation de la débenture établi selon la formule prescrite peut être enregistré à l'égard d'une parcelle au sujet de laquelle la débenture a été enregistrée suivant l'article 26.1 de la *Loi sur l'enregistrement foncier*.

Une hypothèque ou une débenture qui comporte une charge grevant un bien en possession ou acquis par la suite, laquelle a été enregistrée avant que le débiteur hypothécaire n'ait acquis le bien objet de l'examen, ne vise pas l'intérêt d'un acheteur de bonne foi, à titre onéreux et sans connaissance préalable parce qu'un examen effectué au bureau de l'enregistrement ne permettrait pas normalement de trouver une hypothèque ou une débenture contenant une charge acquise par la suite.

25. Zonage et urbanisme

Il appartient à l'avocat de l'acheteur de s'enquérir auprès de son client de l'usage prévu du bien et de s'assurer que le zonage correspond à cet usage. Il est fréquent que les instructions du créancier hypothécaire comportent des exigences plus précises à l'égard des questions de zonage et d'urbanisme.

Bien que les arrêtés de zonage soient déposés au bureau de l'enregistrement, il peut s'avérer plus commode de se renseigner auprès du service d'urbanisme de la municipalité en cause.

Parmi les autres arrêtés municipaux qui concernent l'usage, il convient de mentionner les arrêtés sur les plaines inondables et sur la désignation historique; s'ils s'appliquent, l'acheteur devrait être avisé de leur incidence.

S'agissant de biens situés dans des secteurs non constitués en municipalité, il y aurait lieu de consulter le règlement d'application pertinent de la *Loi sur l'urbanisme* puisqu'il prévoit des dispositions relatives aux déclarations des perspectives d'urbanisme et aux plans de secteur qui ont une incidence sur l'usage de ces biens.

26. Biens personnels

Si l'acheteur acquiert également des biens personnels, un examen concernant le propriétaire devrait être effectué conformément à la *Loi sur les sûretés relatives aux biens personnels* pour déterminer l'existence de charges et de jugements susceptibles de grever les biens personnels.

27. Accès et routes

A required function of all property searches is to confirm that the property has access, either by a public street or highway or by a right-of-way and in the latter case the purchaser should be fully informed of the nature of the right-of-way. If the right-of-way crosses private property, the title to that property should be searched to confirm that the right-of-way cannot be lost as a result of a foreclosure of a mortgage registered prior to the granting of the right-of-way.

The purchaser should be advised that a right-of-way could be lost as the result of a tax sale against the property over which the right-of-way is located.

If access to the property is by way of a provincial highway, the designation can be determined by the plans filed by the Minister of Transportation pursuant to s. 15(1) of the *Highway Act*. The Minister also has the ability to control or prohibit access to property from provincial highways and to establish control lines within which construction and development is prohibited. Although this information is in the Registry Office, it may be more convenient to make inquiries of the appropriate regional office of the Department of Transportation.

28. Crown Reserve Roads

The Cadastral Plans should be examined to determine the location of Crown reserve roads. In cases of doubt, inquiries should be made of the Crown Lands Office in Fredericton.

29. Plans

The plan index should be searched for plan amendments from the date that a plan has been filed. All plans should be examined with particular attention being given to the surveyor's notes, easements or rights-of-way which affect the property. The legal description of the property should be checked for accuracy against the plan.

30. Options, Rights of First Refusal and Agreements of Purchase and Sale

If the time limited for exercising an option, right of first refusal or agreement of purchase and sale is unlimited, or the time has not expired, a registered release should be obtained.

If the time limit has expired, it is not necessary to obtain a release.

31. Institutions

Toutes les recherches de titre visent nécessairement à confirmer l'existence d'une voie d'accès aux biens, que ce soit au moyen d'une rue ou d'une route publiques ou d'une voie frappée d'un droit de passage; dans ce dernier cas, l'acheteur devrait être entièrement renseigné sur la nature du droit de passage. Si l'accès de celui-ci traverse un bien privé, le titre de propriété de ce bien devrait être examiné pour confirmer que le droit de passage ne peut se perdre par suite de la forclusion d'une hypothèque enregistrée antérieurement à l'octroi du droit de passage.

L'acheteur devrait être avisé qu'un droit de passage pourrait se perdre par suite d'une vente pour non-paiement d'impôt du bien frappé du droit de passage.

Si une route provinciale donne accès au bien, la désignation peut être déterminée à l'aide des plans déposés par le ministre en application du paragraphe 15(1) de la *Loi sur la voirie*. Le ministre est également habilité à limiter ou à interdire l'accès à des biens à partir des routes provinciales et à établir des lignes de surveillance dans le périmètre desquelles les constructions et les aménagements sont interdits.

28. Chemins réservés à la Couronne

On ferait bien de consulter les plans cadastraux pour déterminer l'emplacement des chemins réservés à la Couronne. En cas de doute, les demandes de renseignements devraient être présentées au bureau des terres de la Couronne à Fredericton.

29. Plans

Il y aurait lieu de consulter le répertoire des plans pour déterminer si des modifications ont été apportées à un plan depuis la date de son dépôt. Il faut examiner avec une attention particulière les notes de l'arpenteur, les servitudes ou les droits de passage qui frappaient le bien. La désignation officielle du bien devrait être vérifiée pour s'assurer de son exactitude par rapport au plan.

30. Options, droits de préemption

Il y aurait lieu d'obtenir une renonciation enregistrée, si le délai prévu pour exercer une option, un droit de préemption ou une convention d'achat-vente est illimité ou s'il n'a pas pris fin.

S'il a pris fin, la renonciation n'est pas nécessaire.

31. Établissements

When purchasing property from an institution, such as a church, a charitable or a non-profit institution which is governed by legislation, reference should be made to the legislation to confirm the proper legal name and to ensure that the institution has the ability to convey the property and that all necessary parties have joined in the deed.

32. Guardians and Committees

Certified copies of the appointment of guardians or committees of a person must be registered in the Registry Office if property is conveyed by a guardian or committee.

33. Marital Property Act

In a disposition of real property (deed, mortgage, etc.) by an individual, the appropriate affidavit pursuant to s. 19(3) of the *Marital Property Act* should be obtained. In *Richard Concrete Form Contractors Ltd. v. Duguay* (supra), Mr. Justice Godin held that a marital property affidavit sworn by the holder of a power of attorney was as valid as if the affidavit had been sworn by the donor of the power of attorney.

It is not necessary to obtain a marital property affidavit if a corporation or an institution is disposing of real property.

In the land titles system, the affidavit of marital status is a prescribed form (Form 55) and is not required to be made by a registered owner who is not a natural person or who executes certain instruments (s. 19 of the *General Regulation - Land Titles Act*). The affidavit of corporate execution is also a prescribed form (Form 45) and deals with marital property.

34. Waters - Tidal and Non-Tidal

If the real property is beneath or abuts water one should inquire as to the limits of the boundary. Reference to the Crown grant may be appropriate as in some cases there were setbacks (frequently three chains) from the water's edge.

35. Airports

Land near airports may be subject to use and height restrictions.

36. Receivers and Managers

S'il y a achat de bien à un établissement, tel une église, un organisme de bienfaisance ou un organisme sans but lucratif, qui est régi par une loi, il y aurait lieu de consulter la loi pertinente pour confirmer l'exactitude de la dénomination officielle et s'assurer, d'une part, que l'établissement est habilité à transférer le bien et, d'autre part, que toutes les parties en cause ont pris part à l'acte de transfert.

32. Tuteurs et curateurs

Les copies certifiées conformes de la nomination des tuteurs ou des curateurs doivent être enregistrées au bureau de l'enregistrement, si un bien est cédé par un tuteur ou un curateur.

33. Loi sur les biens matrimoniaux

Lorsqu'un particulier dispose d'un bien réel (par acte de transfert, hypothèque, etc.), il y aurait lieu d'obtenir l'affidavit que prévoit le paragraphe 19(3) de la *Loi sur les biens matrimoniaux*. Dans l'affaire précitée *Richard Concrete Form Contractors Ltd. c. Duguay*, le juge Godin a statué qu'un affidavit concernant les biens matrimoniaux souscrit sous serment par le détenteur d'une procuration était aussi valide que s'il avait été souscrit sous serment par l'auteur de la procuration.

Il n'est pas nécessaire d'obtenir un tel affidavit dans le cas où le disposant est une corporation ou un établissement.

Dans le régime de l'enregistrement des titres fonciers, l'affidavit établissant l'état civil est une formule prescrite (formule 55) et n'est pas exigé d'un propriétaire enregistré qui n'est pas une personne physique ou qui passe certains instruments, suivant l'article 19 du *Règlement général établi en vertu de la Loi sur l'enregistrement foncier*. L'affidavit de passation d'acte par une corporation est lui aussi une formule prescrite (formule 45) et traite de biens matrimoniaux.

34. Plans d'eau

Si le bien réel se trouve sous l'eau ou est attenant à un plan d'eau, il y aurait lieu de s'enquérir de ses limites. Il conviendrait de consulter la concession de la Couronne puisque, dans certains cas, on a constaté la présence de marges de retrait (souvent de trois chaînes) depuis le bord de l'eau.

35. Aéroports

Les terrains situés à proximité d'un aéroport peuvent être assujettis à des restrictions d'usage et de hauteur.

36. Séquestres-gérants

Deeds from receivers and managers must be executed by the receiver and manager and by the party holding the debenture security. If there are subsequent encumbrances against the property, the receiver and manager must comply with the power of sale provisions of the *Property Act*.

Les actes de transfert d'un séquestre-gérant doivent être passés par le séquestre-gérant et par le détenteur de la débenture. Si des charges subséquentes grèvent le bien, le séquestre-gérant doit se conformer aux dispositions de la *Loi sur les biens* relatives au pouvoir de vente.

PART II

MATTERS UNRELATED TO A REGISTRY OFFICE SEARCH

37. Farm Land Identification Program ("FLIP")

Farm land registered with FLIP is subject to deferrals of real property taxes for up to ten years. If farm land is deregistered prior to ten years, the deferred taxes may have to be paid. This is significant does not continue registration of the land. It is therefore important to determine the purchaser's future intention and to resolve the issue of an adjustment for deferred taxes between the vendor and the purchaser and if possible, this should be addressed in the agreement of purchase and sale.

38. Agricultural Land

The *Agricultural Land Protection and Development Act* contains provisions for regulations under the *Community Planning Act* that would establish setbacks for buildings and structures from registered agricultural land. It is therefore important, particularly in rural areas, to determine the location of registered agricultural land and ensure that the property being searched is not affected by any setbacks.

39. Dower

Pursuant to s. 49 of the *Marital Property Act*, dower is abolished with the exception of dower which was vested in possession prior to January 1, 1981.

40. Surveyor's Real Property Report

A lawyer representing a purchaser of real property which contains buildings or improvements must advise the purchaser to obtain a current surveyor's real property report. If the purchaser elects to rely upon an older surveyor's report, he should ensure that there have been no changes in the location of buildings, improvements or access. All surveyor's reports should be reviewed by the lawyer to determine the location of rights-of-way, easements, and encroachments, if any, and compliance with setbacks if the surveyor has not given an option on setbacks. Some municipalities will review a surveyor's report and confirm compliance with setbacks. If the purchaser does not follow the advice to obtain a current surveyor's report this fact should be confirmed in the lawyer's reporting letter to the client.

PARTIE II

QUESTIONS ÉTRANGÈRES À UNE RECHERCHE EFFECTUÉE AU BUREAU DE L'ENREGISTREMENT

37. Plan d'identification des terres agricoles ("PITA")

La terre agricole enregistrée sous le régime du PITA est soumise aux reports des impôts fonciers pour une période maximale de dix ans. En cas de retrait de l'enregistrement avant la fin de la période de dix ans, les impôts reportés peuvent devoir être payés. Cette possibilité mérite qu'on s'y arrête, car le fait de payer les impôts ne maintient aucunement l'enregistrement de la terre. Il devient donc important de déterminer l'intention future de l'acheteur et de régler la question d'un rajustement des impôts reportés entre le vendeur et l'acheteur, ce qui, si possible, pourrait se faire dans la convention d'achat-vente.

38. Terres agricoles

La *Loi sur la protection et l'aménagement du territoire agricole* comporte des dispositions sur la prise de règlements sous le régime de la *Loi sur l'urbanisme* qui établiraient les marges de retrait pour les bâtiments et les constructions par rapport aux terres agricoles inscrites. Aussi est-il important, surtout dans les régions rurales, de déterminer l'emplacement d'une terre agricole inscrite et de s'assurer que le bien qui fait l'objet de l'examen n'est grevé d'aucune marge de retrait.

39. Douaire

L'article 49 de la *Loi sur les biens matrimoniaux* dispose que le douaire est aboli, à l'exception du douaire dévolu en possession avant le 1^{er} janvier 1981.

40. Certificats de localisation

L'avocat représentant l'acheteur d'un bien réel sur lequel se trouvent des bâtiments ou des améliorations doit demander à son client d'obtenir un certificat de localisation en vigueur. L'acheteur qui choisit de se fier à un certificat de localisation non à jour ferait bien de s'assurer que l'emplacement des bâtiments, des améliorations ou de l'accès n'a pas changé. L'avocat devrait examiner tous les certificats de localisation pour déterminer l'emplacement des accès de droits de passage, des servitudes et les empiètements, s'il en est, et s'assurer du respect des marges de retrait, si l'arpenteur n'a pas donné d'option sur les marges de retrait. Certaines municipalités examineront un certificat de localisation en vue de confirmer que les marges de retrait sont respectées. Si l'acheteur ne suit pas l'avis qui

lui est donné concernant l'obtention d'un certificat de localisation à jour, ce fait devrait être confirmé dans la lettre de rapport de l'avocat au client.

41. Encroachments

In the event that a building, structure or driveway situate on or which has been treated or accepted as being appurtenant to the property and necessary for the use and enjoyment thereof, is not located entirely within the boundaries of the property, the purchaser's lawyer should ensure that the encroachment is permitted by a written agreement wherein the owner, including mortgagees, of the adjoining property recognizes and allows the encroachment for as long as it shall exist or is required. The purchaser's lawyer is not, however, required to obtain a written agreement provided the lawyer is satisfied, by means of a statutory declaration, that the encroachment is permitted as the result of prescription, having regard to the length of time that the encroachment has existed, the manner and frequency of use made of it and any oral or written agreement between the owners of the respective properties.

42. Property Taxes and Water and Sewerage

Property taxes must be checked and a tax certificate obtained. The water and sewerage and local improvement assessments should also be checked with the municipality.

43. Sheriff's Certificate

It is not necessary to obtain a Sheriff's certificate.

44. View of Property

It is not necessary to view the property.

45. Residency and Non-Residency

If the vendor is a non-resident of Canada, the requirements of s. 116 of the *Income Tax Act* (Canada) must be met.

46. Rentalsman

If the property being conveyed is a multi-unit rental property, a check with the Rentalsman should be made to ensure that there are no violations of the *Residential Tenancies Act*.

47. Revenue Administration

Effective April 1, 1997, New Brunswick no longer collects Provincial sales tax and no new sales tax liens arise subsequent to that date. However, liens which arose

41. Empiètements

S'il arrive qu'un bâtiment, un ouvrage ou une allée étant situé sur le bien ou ayant été considéré ou accepté comme rattaché à celui-ci et nécessaire à son usage et à sa jouissance ne se trouve pas complètement dans les limites du bien, l'avocat de l'acheteur devrait s'assurer que l'empiètement est permis par une entente écrite aux termes de laquelle le propriétaire, les créanciers hypothécaires y compris, du bien attenant reconnaît et permet l'empiètement aussi longtemps qu'il existera ou sera nécessaire. Cependant, l'avocat de l'acheteur n'est pas tenu d'obtenir une entente écrite s'il est convaincu, du fait d'une déclaration solennelle, que la prescription permet l'empiètement, eu égard à la durée de l'empiètement, à la sorte et à la fréquence d'usage qui en a été fait ainsi qu'à toute entente orale ou écrite conclue entre les propriétaires des biens respectifs.

42. Impôts fonciers et taxes d'eau et d'égout

Il faut vérifier si les impôts fonciers ont été payés et obtenir un certificat d'impôts. Les évaluations concernant l'eau, les égouts et les améliorations locales devraient également être vérifiées auprès de la municipalité.

43. Certificat du shérif

Il n'est pas nécessaire d'obtenir un certificat du shérif.

44. Visite du bien

Il n'est pas nécessaire de visiter le bien.

45. Résidence et non-résidence

Si le vendeur est un non-résident du Canada, il faut que les exigences de l'article 116 de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) soient respectées.

46. Médiateur des loyers

Si le bien cédé est un ensemble locatif, il y aurait lieu de s'assurer auprès du médiateur des loyers que la *Loi sur la location de locaux d'habitation* est respectée.

47. Administration du revenu

À compter du 1^{er} avril 1997, le Nouveau-Brunswick ne perçoit plus la taxe de vente provinciale et aucun nouveau privilège ne peut naître après cette date du fait

prior to April 1, 1997, are still governed by the provisions of the *Revenue Administration Act*.

48. Workplace Health, Safety and Compensation Commission

If the vendor of the property is, or might be, an employer, a clearance certificate should be obtained from the Workplace Health, Safety and Compensation Commission.

49. Environmental Matters

The provisions of both the *Clean Water Act* and the *Clean Air Act* should be considered. If the property contains petroleum storage tanks, the provisions of the *Petroleum Product Storage and Handling Regulation* (87-97 - July 30, 1987) are particularly relevant. It is good practice to request a status letter from the regional office of the Department of Environment respecting any information which DOE may have respecting environmental matters. The *Clean Environment Act* also provides for Ministerial Orders.

50. Enterprise Names (effective April 20, 2001)

Where an enterprise as defined in the *Naming Conventions Regulation - Land Titles Act* is registered in New Brunswick and is the owner, purchaser or mortgagee of property, an on-line status report or certificate of status is to be obtained from Corporate Affairs, New Brunswick for the purpose of verifying the correct name and that the enterprise remains in existence. For an enterprise which is not registered in New Brunswick but which is the owner, purchaser or mortgagee of property, the name and status is to be checked in the jurisdiction of registration if that can be done by means of an on-line inquiry.

du non-paiement de la taxe de vente. Toutefois, les privilèges constitués avant le 1^{er} avril 1997 demeurent régis par les dispositions de la *Loi sur l'administration du revenu*.

48. Commission de la santé, de la sécurité et de l'indemnisation des accidents au travail

Si le vendeur du bien est ou peut être un employeur, un certificat de décharge devrait être obtenu auprès de la Commission de la santé, de la sécurité et de l'indemnisation des accidents au travail.

49. Questions environnementales

Il y aurait lieu de tenir compte des dispositions de la *Loi sur l'assainissement de l'eau* et de la *Loi sur l'assainissement de l'air*. Si le bien contient des réservoirs de stockage de produits pétroliers, les dispositions du *Règlement sur le stockage et la manutention des produits pétroliers* (Règlement 87-97 déposé le 30 juillet 1987) sont particulièrement pertinentes. Il est conseillé de demander une lettre sur l'état du bien auprès du bureau régional du ministère de l'Environnement concernant tout renseignement sur des questions environnementales que posséderait le Ministère. La *Loi sur l'assainissement de l'environnement* prévoit par ailleurs la prise de décrets ministériels.

50. Nom d'une entreprise (en vigueur le 20 avril 2001)

Lorsqu'une entreprise définie en vertu du *Règlement sur les appellations conventionnelles-Loi sur l'enregistrement foncier* est enregistrée au Nouveau-Brunswick et est propriétaire, acheteur ou débiteur hypothécaire d'un bien-fonds, il faut obtenir soit un certificat en ligne sur le statut de l'entreprise ou un certificat de statut, afin de s'assurer de l'exactitude du nom de cette entreprise et qu'elle est toujours en vigueur. Ces certificats sont obtenus en communiquant avec les affaires corporatives, Services Nouveau-Brunswick. Pour une entreprise qui n'est pas enregistrée au Nouveau-Brunswick mais qui est propriétaire, acheteur ou débiteur hypothécaire d'un bien-fonds, le nom et le statut de cette entreprise peuvent être vérifiés auprès de la juridiction où l'entreprise est enregistrée si ceci peut être effectué par le biais d'une vérification en ligne.

PART III

CONVERSION TO LAND TITLES (effective November 1, 2001)

Introduction

Pursuant to the Master Agreement and the Subscription Agreement, the Society and particularly Subscribers, have assumed a custodial role in the maintenance and integrity of the Land Titles System. In addition to the enhanced role of our members, the active participation of the public is now mandated in the form of the Applicant's Affidavit [Land Titles Act –General Regulation:Form 2] to ensure the accuracy of the titles being brought under the new system. Adherence to these Standards will help to protect and advance the reliability and integrity of the system in the process of conversion from the Registry Act System. Please note that paragraph 3.1(a) (ii) of the Master Agreement indicates that no claim shall be made by Service New Brunswick in respect of a Certificate of Title issued by a Subscriber who has certified title in accordance with these Standards and is not negligent.

51. PID Databank Application (PDA)

51.1 No instrument that uses a Parcel Identifier ("PID") as a description shall be delivered until such time as the PID has achieved an Approved status by virtue of a PID Databank Application ("PDA"). [Land Titles Act - Section 10.3] No PDA shall be submitted unless the lawyer has:

- a) Obtained and reviewed the current property information report (Planet);
- b) Completed or reviewed the title search for each parcel conducted in accordance with these Standards;
- c) Reviewed the current digital map (Planet) and is satisfied that the map appears to depict the legal description;
- d) Prepared the property description in accordance with the PID Databank Regulation [Land Titles Act-Regulation 2000-40] from the information revealed in the title search;

PARTIE III

CONVERSION AU RÉGIME DES TITRES FONCIERS (en vigueur le 1 novembre 2001)

Introduction

Aux termes de l'entente cadre et de l'entente d'adhésion, le Barreau, et tout particulièrement les souscripteurs, ont assumé un rôle de dépositaire dans le maintien et l'intégrité du régime des titres fonciers. Outre le rôle plus important de nos membres, la participation active du public est maintenant obligatoire en ce sens que les requérants doivent souscrire un affidavit de requérant [Loi sur l'enregistrement foncier – Règlement général : Formule 2] dans le but de garantir l'exactitude des titres de propriété enregistrés sous le nouveau régime. Le respect de ces normes aidera à protéger et à favoriser la fiabilité et l'intégrité du système lors de la conversion au régime des titres fonciers. Veuillez remarquer que l'alinéa 3.1(a)(ii) de l'entente cadre précise que Services Nouveau-Brunswick ne peut formuler de réclamation relativement à un certificat de titre délivré par un souscripteur qui a certifié le titre conformément aux présentes normes et n'a pas été négligent.

51. Demande – Répertoire NID

51.1 L'instrument qui utilise un numéro d'identification (« NID ») comme description ne peut être délivré que si le NID a été approuvé suite à la présentation d'une demande – Répertoire NID (« demande – Répertoire NID ») [Loi sur l'enregistrement foncier – article 10.3]. La demande – Répertoire NID ne peut être présentée que si l'avocat a :

- a) obtenu et passé en revue le rapport en cours de validité sur les renseignements relatifs à la parcelle (PLANET);
- b) réalisé ou passé en revue une recherche de titre concernant chaque parcelle, la recherche de titre ayant été effectuée en conformité avec les présentes normes;
- c) examiné la carte numérique en cours de validité (PLANET) et est convaincu que la carte semble correspondre à la description officielle;
- d) préparé la description de la parcelle en conformité avec le Règlement sur la banque de données NID – Loi sur l'enregistrement foncier [Règlement 2000-40] grâce aux renseignements obtenus dans le cadre de la recherche de titre;

- e) Considered the access to each parcel;
- f) Determined that a transfer of the entirety of the parcel would not contravene the *Community Planning Act*; and
- g) If requested by the owner or the owner's lawyer, delivered to him, a copy of the proposed property description for review. [It is recommended that the PDA submitter determine prior to the submission whether the owner or the owner's lawyer wishes to review the description].

51.2 A PDA to be submitted by a Subscriber shall be submitted electronically in accordance with the terms and conditions of the Subscription Agreement. A PDA to be submitted by a Non-Subscriber shall be submitted to the Registry Office, in paper form, accompanied by:

- a) the prescribed fee; and
- b) a lawyer's certificate that (i) the description complies with the PID Databank Regulation and (ii) a transfer of the entirety of the parcel would not contravene the *Community Planning Act*.

In each case the lawyer shall retain on file the documents identified in this section and in the case of Suscribers, a copy of the electronic PDA submission.

52. Application For First Registration of Title (AFR)

52.1 No AFR shall be submitted until the submitting lawyer has:

- a) Obtained and reviewed the current property information report and digital map (Planet);
- b) Completed or reviewed the title search for each parcel conducted in accordance with these Standards;
- c) Reviewed the current PID Databank description and verified PID Approval;
- d) Completed and signed prescribed Form 1-Application for First registration ("Form 1") [Note: Form 1 may be signed by the owner];

- e) étudié la question de l'accès à chaque parcelle;
- f) déterminé qu'un transfert de l'intégralité de la parcelle ne serait pas contraire à la *Loi sur l'urbanisme*;
- g) a remis au propriétaire ou à l'avocat du propriétaire qui lui en a fait la demande un exemplaire du projet de description de la parcelle pour examen. [Il est recommandé que la personne qui présente la demande – Répertoire NID détermine avant de le faire si le propriétaire ou l'avocat du propriétaire désire examiner la description.]

51.2 Le souscripteur qui présente une demande – Répertoire NID le fait par voie électronique en conformité avec les modalités et conditions de l'entente d'adhésion. Le non-souscripteur qui présente une demande – Répertoire NID le fait au bureau d'enregistrement, sur support papier; elle doit être accompagnée :

- a) du droit prescrit;
- b) du certificat de l'avocat attestant que (i) la description satisfait aux normes du *Règlement sur la banque de données NID* et que (ii) le transfert de l'intégralité de la parcelle ne serait pas contraire à la *Loi sur l'urbanisme*.

Dans chaque cas, l'avocat doit conserver dans ses dossiers les documents mentionnés dans cette section et, dans le cas des souscripteurs, une copie de la demande – Répertoire NID présentée par voie électronique.

52. Demande de premier enregistrement de titre (DPE)

52.1 La DPE ne peut être présentée qui si l'avocat qui la présente a :

- a) obtenu et passé en revue la carte numérique et le rapport en cours de validité sur les renseignements relatifs à la parcelle (PLANET);
- b) réalisé ou passé en revue une recherche de titre concernant chaque parcelle, la recherche de titre ayant été effectuée en conformité avec les présentes normes;
- c) examiné la description de la parcelle en cours de validité qui se trouve dans le Répertoire NID et s'est assuré que le NID a été approuvé;
- d) rempli et signé la formule prescrite - Formule 1 - Demande de premier enregistrement de titre. [Remarque : cette formule peut être signée par le propriétaire];

- e) Delivered to the owner (or to one of the owners on behalf of all) or to the owner's lawyer the completed and signed Form 1; and
- f) Completed and signed the Form 3- Certificate of Title ("Form 3"),

and is in possession of the following:

- g) Unless the submitting lawyer represents the owner, an appointment document, duly executed by one of the owners (on behalf of all) or the lawyer for one of the owners of the applicable parcels, appointing the submitting lawyer as the owner(s)' duly authorized agent for the purpose of submitting the AFR (Land Titles Act - Section 11(1)). A faxed copy of the appointment document is acceptable. It is recommended that the original be obtained at closing. The lawyer who attends to the signing and delivery of the appointment document shall deliver the original to the submitting lawyer on or before closing.
- h) Form 2 - Affidavit of Applicant ("Form 2"), for each parcel, duly sworn by the owner (if more than one owner affidavit to be sworn jointly or by one owner on behalf of all) before a Notary Public, with the completed and signed Form 1 annexed thereto. [Note: Prior to the swearing of Form 2 by the owner of the property, both Form 1 and Form 2 must be explained to the deponent in person by a Notary Public duly appointed for the jurisdiction in which the Affidavit is sworn. If sworn in New Brunswick, the Notary Public before whom the affidavit is sworn shall prepare and deliver to the submitting lawyer a certificate, in the form annexed hereto, that both documents have been personally explained to the deponent prior to Form 2 being sworn. If the Affidavit is sent out of Province for execution the lawyer shall send to the out of Province Notary Public sufficient information to enable him or her to provide the necessary explanation to the deponent and request that he or she provide the certificate.] Facsimile copies of Form 2, received by the submitting lawyer prior to the submission of the AFR are sufficient so long as the completed Form 1 is annexed. It is recommended that the original be obtained at closing. The Notary Public before whom Form 2 is sworn shall deliver the original to the submitting lawyer on or before closing.

- e) remis au propriétaire (ou à l'un des propriétaires au nom de tous les propriétaires) ou à son avocat la demande de premier enregistrement de titre remplie et signée;
- f) rempli et signé la Formule 3 - Certificat de titre;

et est en possession de ce qui suit :

- g) Si l'avocat qui présente la demande ne représente pas le propriétaire, un acte de nomination, dûment signé par l'un des propriétaires (au nom de tous les propriétaires) ou par l'avocat de l'un des propriétaires des parcelles en question, nommant l'avocat qui présente la demande comme représentant dûment autorisé du ou des propriétaires aux fins de présenter la DPE (*Loi sur l'enregistrement foncier* - paragraphe 11(1)). Une télécopie de l'acte de nomination est acceptable. Il est recommandé que l'original soit obtenu au moment de la clôture. L'avocat qui intervient lors de la signature et de la délivrance de l'acte de nomination doit remettre l'original à l'avocat qui présente la demande au plus tard au moment de la clôture.
- h) L'affidavit de requérant (formule 2), pour chaque parcelle, dûment souscrit par le propriétaire (en cas de pluralité de propriétaires, l'affidavit doit être souscrit conjointement ou par l'un d'eux au nom de tous les propriétaires) devant un notaire, accompagné de la demande de premier enregistrement de titre remplie et signée. [Remarque : Avant que le propriétaire ne souscrive l'affidavit de requérant, un notaire dûment nommé pour le ressort où l'affidavit est souscrit doit expliquer en personne au déposant la demande de premier enregistrement de titre et l'affidavit de requérant. Si l'affidavit est souscrit au Nouveau-Brunswick, le notaire devant qui il est souscrit doit préparer et remettre à l'avocat qui présente la demande un certificat, selon la formule ci-jointe, attestant que les deux documents ont été expliqués personnellement au déposant avant que l'affidavit ne soit souscrit. Si l'affidavit est envoyé à l'extérieur de la province aux fins de passation, l'avocat doit envoyer au notaire à l'extérieur de la province suffisamment de renseignements pour lui permettre de fournir l'explication nécessaire au déposant et lui demander de remettre le certificat.] Les télécopies d'affidavits de requérant reçues par l'avocat qui présente la demande avant la présentation de la DPE sont suffisantes dès lors que la demande de premier

enregistrement de titre remplie est annexée. Il est recommandé que l'original soit obtenu au moment de la clôture. Le notaire devant qui l'affidavit de requérant est souscrit doit remettre l'original à l'avocat qui présente la demande au plus tard au moment de la clôture.

- i) Appropriate evidence of the identification of the parties as prescribed in the Naming Convention Regulation- (*Land Titles Act-Regulation 2000-39*)

all of which shall form part of the record to be maintained by the submitting lawyer.

Note: It is not a requirement of these standards that a Subscriber complete and maintain to his file both the online AFR and completed Forms 1 & 3 as the online AFR incorporates both forms. In each case where these standards refer to Form 1 or Form 3 a Subscriber may substitute the on line AFR form completed for submission. Pursuant to clause 8.5 of the Subscription Agreement the web-based documentation submitted to SNB is conclusive and of the same force and effect as if made under the *Evidence Act*, R.S.N.B. 1973, c. E -11 and the submitting lawyer is identified by his personal code and password.

52.2 An AFR to be submitted by a Subscriber shall be submitted electronically in accordance with the terms and conditions of the Subscription Agreement. An AFR to be submitted by a Non-Subscriber shall be submitted to the Registry Office in prescribed form (Form 1), accompanied by all other instruments or documents required pursuant to section 11(2) of the *Land Titles Act* including without limitation:

- a) the prescribed fee;
- b) Form 3- Certificate of Title certified by a member;
- c) Form 2- Affidavit of Applicant.

53. Naming Conventions

53.1 Any instrument submitted for registration under the *Land Titles Act*, shall identify the parties in the manner prescribed by the Naming Conventions Regulation - (*Land Titles Act-Regulation 2000-39*). The lawyer shall obtain and retain on file for each person named in the Instrument the prescribed identification. If the name of a person to be included in an Instrument, or submission, varies from the name as shown on the identification, the lawyer shall obtain, and retain on file satisfactory evidence (i.e. declaration, affidavit or certificate) documenting the reason for the variance and, if applicable, a copy of any formal Change of Name

- i) Une preuve appropriée de l'identification des parties conformément au *Règlement sur les appellations conventionnelles – Loi sur l'enregistrement foncier* [Règlement 2000-39]

le tout faisant partie du dossier devant être tenu par l'avocat qui présente la demande.

[Note : Les présentes normes n'imposent pas au souscripteur de remplir et de conserver dans ses dossiers la DPE - en ligne ainsi que les formules 1 et 3 puisque la DPE—enligne comprend déjà ces deux formules. Dans chacun des cas où les normes réfèrent aux formules 1 et 3, le souscripteur peut les remplacer par la DPE en ligne. Selon le paragraphe 8.5 de l'entente d'adhésion, tout document accessible sur Internet transmis à Services Nouveau-Brunswick est irréfutable et a la même force exécutoire que s'il était fait conformément à la *Loi sur la preuve*, *L.R.N.-B.* 1973, ch. E-11 et le souscripteur est identifié par son code personnel et son mot de passe.]

52.2 Le souscripteur qui présente une DPE le fait par voie électronique en conformité avec les modalités et conditions de l'entente d'adhésion. Le non-souscripteur qui présente une DPE le fait au bureau d'enregistrement au moyen de la demande de premier enregistrement de titre (formule 1), accompagnée de tous les autres instruments ou documents exigés selon le paragraphe 11(2) de la *Loi sur l'enregistrement foncier*, notamment :

- a) le droit prescrit;
- b) la Formule 3 - Certificat de titre (délivré par un membre);
- c) la Formule 2 - Affidavit de requérant.

53. Appellations conventionnelles

53.1 L'instrument présenté à l'enregistrement sous le régime de la *Loi sur l'enregistrement foncier* doit identifier les parties de la manière prévue par le *Règlement sur les appellations conventionnelles – Loi sur l'enregistrement foncier* [Règlement 2000-39]. Pour chaque personne désignée dans l'instrument, l'avocat doit obtenir l'identification prescrite et la conserver dans son dossier. Si le nom d'une personne devant être inclus dans un instrument ou dans une présentation est différent de celui qui figure dans l'identification, l'avocat doit obtenir et conserver dans ses dossiers une preuve satisfaisante (par exemple une déclaration, un affidavit ou

Certificate. [Note: See number 50 of these Standards in respect of enterprise names.]

53.2 If the name of a registered owner is specified on a CRO both according to the Naming Conventions Regulation and as shown on the instrument by which that owner acquired that interest (which would be the case for the CRO resulting from the AFR process and possibly for subsequent CROs as well), any subsequent instrument presented for registration must include evidence connecting the names as belonging to the same person. For example, a person acquiring tile under the name Jane Doe whose birth certificate indicates that her proper name is Elizabeth Jane Doe would be shown on the AFR and consequently on the CRO using both names. On a subsequent transfer both names may again be used (recommended) however the transferor will sign only once and the instrument must provide evidence that Doe, Jane and Doe, Elizabeth Jane are the same person. This may be accomplished by a Schedule D recital or affidavit or by including an additional paragraph in the martial property affidavit to the effect that the property was acquired by the transferor under the name Jane Doe and is being conveyed under the name Elizabeth Jane Doe to comply with the Naming Conventions Regulation.

54. Certificate of Registered Ownership (CRO)

54.1 The Lawyer acting for a purchaser or mortgagee in a real property matter, shall deliver to the party, the last issued Certificate of Registered Ownership (CRO) with respect to the transaction for which his services were retained (i.e., the last issued CRO following the registration of any applicable Discharge(s) of Mortgage). A lawyer acting for the Vendor who obtains a current CRO on registration of a discharge or other document in fulfillment of his undertakings shall deliver the CRO to the Purchaser's lawyer for this purpose. Likewise a lawyer representing a Purchaser shall deliver to the Vendor's lawyer the latest CRO issued on the purchase to enable the Vendor's lawyer to complete an appropriate certificate of effect on the filing of any discharge or other document filed in fulfillment of his undertakings.

55. Record Keeping

55.1 A lawyer submitting a PDA or AFR shall prepare and retain records on each transaction for a minimum period of ten (10) years from the date of submission of the PDA or the AFR. The records shall

un certificat) constatant la raison de la différence et, le cas échéant, une copie du certificat de changement de nom. [Remarque : voir la norme 50 des présentes normes en ce qui concerne les noms des entreprises.]

53.2 Si le nom du propriétaire enregistré est identifié au CPE de la manière prescrite par le *Règlement sur les appellations conventionnelles* et comme il apparaît dans l'instrument en vertu duquel le propriétaire a acquis le titre de propriété (qui serait les cas pour le CPE créé par la DPE et possiblement pour les CPE subséquents), tout instrument subséquent présenté à l'enregistrement doit inclure la preuve démontrant que les noms utilisés identifie la même personne. À titre d'exemple, la personne qui acquiert le titre au nom de Jane Doe et dont le certificat de naissance indique que son nom est Elizabeth Jane Doe doit être identifiée à la DPE et par conséquent au CPE par ces deux noms. Lors de transactions subséquentes les deux noms peuvent être utilisés(c'est ce qu'on recommande) quoique le cédant ne signera l'instrument qu'une seule fois et que l'instrument comprendra de la preuve démontrant que Doe, Jane Doe, et Elizabeth Jane Doe sont en effet la même personne. Cette preuve peut être livrée soit par l'inclusion d'une déclaration ou d'un affidavit à titre d'Annexe D ou en ajoutant un paragraphe à l'affidavit établissant l'état civil à l'effet que le bien-fonds acquis sous le nom Jane Doe est transféré sous le nom Elizabeth Jane Doe afin de se conformer au *Règlement sur les appellations conventionnelles*.

54. Certificat de propriété enregistrée (CPE)

54.1 L'avocat agissant pour le compte de l'acheteur ou le créancier hypothécaire dans une transaction immobilière doit remettre à la partie le dernier certificat de propriété enregistrée (CPE) délivré à l'égard de l'opération pour laquelle ses services ont été retenus (c'est-à-dire le dernier CPE délivré suite à l'enregistrement de la ou des quittances d'hypothèque applicables). L'avocat agissant pour le compte du vendeur qui obtient un CPE en cours de validité à l'enregistrement d'une quittance ou d'un autre document en exécution de ses engagements doit remettre le CPE à l'avocat de l'acheteur à cette fin. De la même manière, l'avocat représentant l'acheteur doit remettre à l'avocat du vendeur le dernier CPE délivré à l'occasion de l'achat de façon à permettre à l'avocat du vendeur d'établir un certificat des conséquences approprié lors du dépôt de toute quittance ou autre document déposé en exécution de ses engagements.

55. Tenue des dossiers

55.1 L'avocat qui présente une demande – Répertoire NID ou une DPE doit dresser et conserver les dossiers sur chaque transaction pour une période minimale de dix ans, à compter de la date de présentation

include all of the information and documentation required by these Standards to be examined or acquired by the lawyer in making the PDA or AFR and without limitation the following:

A. PDA Records

- a) a complete title search for each parcel conducted in accordance with these Standards;
- b) the property information report and digital map (Planet) current to the time of the PDA;
- c) the PID Databank description created by the PDA;
- d) the complete PDA application filed with the Registry Office or, for Subscribers, a printout of the online application;
- e) any adjudicators ruling obtained by the submitting lawyer with respect to the PDA; and
- f) a copy of any written approval of the property description, which may have been obtained from the owner or the owner's lawyer.

B. AFR Records

- a) a complete title search for each parcel conducted in accordance with these Standards;
- b) the property information report and digital map (Planet) current to the time of the AFR;
- c) the PID Databank description current to the time of the AFR;
- d) completed and signed Form 1 and for Subscribers a printout of the on-line application;
- e) sworn Form 2 with Form 1 annexed;

de la demande – Répertoire NID ou de la DPE. Les dossiers doivent comprendre tous les renseignements et tous les documents dont les présentes normes exigent l'examen ou l'obtention par l'avocat qui présente la demande – Répertoire NID ou la DPE, notamment ce qui suit :

A. Dossiers des demandes – Répertoire NID

- a) Une recherche de titre complète concernant chaque parcelle effectuée en conformité avec les présentes normes;
- b) Le rapport sur les renseignements relatifs à la parcelle et la carte numérique (PLANET) en cours de validité au moment de la présentation de la demande – Répertoire NID;
- c) La description de la parcelle qui se trouve dans le Répertoire NID créée par la demande – Répertoire NID;
- d) La demande – Répertoire NID complète déposée au bureau d'enregistrement ou, dans le cas des souscripteurs, l'imprimé de la demande faite en ligne;
- e) Les décisions des adjudicateurs obtenues par l'avocat qui présente la demande concernant la demande – Répertoire NID;
- f) Copie d'une approbation écrite de la description de la parcelle qui a pu bien être obtenue du propriétaire ou de son avocat.

B. Dossiers des demandes de premier enregistrement

- a) Une recherche de titre complète concernant chaque parcelle effectuée en conformité avec les présentes normes;
- b) Le rapport sur les renseignements relatifs à la parcelle et la carte numérique (PLANET) en cours de validité au moment de la présentation de la demande – Répertoire NID;
- c) La description de la parcelle qui se trouve dans le Répertoire NID en cours de validité au moment de la présentation de la DPE;
- d) La demande de premier enregistrement de titre remplie et signée et, pour les souscripteurs, un imprimé de la demande faite en ligne;
- e) L'affidavit de requérant souscrit accompagné de la demande de premier enregistrement de titre;

- f) any certificate received from the applicant's lawyer that Forms 1 and 2 were explained to the applicant prior to being sworn;
- g) a completed and signed Form 3;
- h) the prescribed evidence that the parties were identified in accordance with the Naming Convention Regulation;
- i) any adjudicators ruling obtained by the submitting lawyer with respect to the AFR; and
- j) the certificate of registered ownership.

Note: It is not a requirement of these standards that a Subscriber complete and maintain to his file both the online AFR and completed Forms 1 & 3 as the online AFR incorporates both forms. Pursuant to clause 8.5 of the Subscription Agreement the web-based documentation submitted to SNB is conclusive and of the same force and effect as if made under the *Evidence Act*, R.S.N.B. 1973, c. E -11 and the submitting lawyer is identified by his personal code and password.

56. Title Search After Conversion

56.1 Once a parcel has been converted to Land Titles it will no longer be necessary to complete a full title search at the Registry Office, however in addition to off-title investigations prescribed by these Standards, the lawyer must examine and retain to the file:

- a) a copy of the current (CRO) for each applicable PID;
- b) the current PID Databank Description for each parcel;
- c) copies of all encumbrances (except those to be retired on closing) revealed on the CRO;
- d) if the parcel is described by reference to a plan, the plan must be examined; and
- e) a search by PID number and a search of pending registrations must be conducted to verify that no subsequent registrations have

- f) **Tout certificat reçue l'avocat du requérant attestant que la demande de premier enregistrement de titre et l'affidavit de requérant ont été expliqués au requérant avant la souscription;**
- g) Un certificat de titre rempli et signé;
- h) La preuve prescrite indiquant que les parties ont été identifiées en conformité avec le *Règlement sur les appellations conventionnelles*;
- i) Les décisions des adjudicateurs obtenues par l'avocat qui présente la demande concernant la demande – Répertoire NID;
- j) Le certificat de propriété enregistrée (CPE).

[Note : Les présentes normes n'imposent pas au souscripteur l'obligation de remplir et de conserver dans ses dossiers la DPE - en ligne ainsi que les formules 1 et 3 puisque la DPE—en ligne comprend déjà ces deux formules. Dans chacun des cas où les normes réfèrent aux formules 1 et 3, le souscripteur peut les remplacer par la DPE- en ligne. Selon le paragraphe 8.5 de l'entente d'adhésion, tout document accessible sur Internet transmis à Services Nouveau-Brunswick est irréfutable et a la même force exécutoire que s'il était fait conformément à la *Loi sur la preuve*, L.R.N.-B. 1973, ch. E11 et le souscripteur est identifié par son code personnel et son mot de passe.]

56. Recherche de titre après la conversion

56.1. Une fois que le titre d'une parcelle a été converti au régime des titres fonciers, il ne sera plus nécessaire d'effectuer une recherche de titre complète au bureau d'enregistrement. Toutefois, outre les recherches ne se rapportant pas au titre prévues par les présentes normes, l'avocat doit :

- a) examiner la copie du CPE en cours de validité pour chaque NID applicable;
- b) examiner la description courante de chaque parcelle qui se trouve dans le Répertoire NID;
- c) examiner les copies de toutes les charges (à l'exception de celles qui doivent être quittancées au moment de la clôture) mentionnées dans le CPE;
- d) si la parcelle est décrite par renvoi à un plan, examiner le plan;
- e) avant de remettre des documents pour enregistrement, effectuer une recherche d'après le NID et une recherche des enregistrements en

been made prior to tendering any documents for registration.

cours de traitement pour s'assurer qu'aucun enregistrement ultérieur n'a été fait.

L'avocat conserve les résultats dans ses dossiers.

